

ми: обсягом інвестицій, грошовими доходами населення і квартирною чергою.

Таблиця 7 – Показник і фактори для житлового будівництва

	1996р.	1997р.	1998р.	1999р.	2000р.	2001р.	
Введення житлових будинків, тис. м <sup>2</sup>	6754	6369	5848	6147	5558	5939	y
Інвестиції у житлове будівництво, млн. грн.	2443	2271	2288	2173	2302	2139	x <sub>1</sub>
Грошові доходи населення, млн. грн.	40311	50069	54379	61865	86911	109391	x <sub>2</sub>
Квартирна черга, тис. чол.	2298	2164	2029	1901	1765	1624	x <sub>3</sub>

Новизною дослідження є з'ясування пріоритетів різних форм власності в житловому будівництві: державної, комунальної, колективної, приватної, міжнародної, а також отримання економетричної моделі залежності показника введення житлових будинків від обсягу інвестицій в житлове будівництво, грошових доходів населення і квартирної черги.

Перспектива подальших досліджень зводиться до збирання статистичних даних для створення багатокритеріальної моделі, що дасть змогу управляти цим процесом.

1.Європейський вибір: Виступ Президента України Л.Д.Кучми у Верховній Раді України 18 червня 2002 року. Послання Президента України до Верховної Ради України. – К.: Преса України, 2002. – С.78.

2.Бадеян Г.В. Основные направления политики жилищного строительства в условиях рынка // Містобудування та територіальне планування. Вип. 5. – К.: КНУБА, 200. – С.101-105.

3.Шутенко Л.Н. Теоретические основы формирования жизненного цикла городского жилого фонда // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.33. – Техніка, 2001. – С.152-173.

Отримано 11.02.2003

УДК 69.003 : 658

О.І.МОЛЯКА

Київський національний університет будівництва і архітектури

## СИСТЕМНИЙ ПІДХІД ПРИ СКЛАДАННІ БІЗНЕС-ПЛАНУ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ ДЛЯ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Викладено особливості системного підходу при складанні бізнес-планів залучення інвестицій для розвитку будівельних підприємств, розглядається комп'ютерна система для створення фінансової моделі розвитку будівельної організації.

*Актуальність проблеми.* Розвиток ринкової економіки потребує

докорінних змін у всіх сферах її діяльності. Для цього потрібні значні фінансові ресурси, яких у державі і на підприємствах недостатньо. Тому для вирішення цих та інших завдань ринкових перетворень необхідно стимулювати розвиток інвестиційної діяльності.

Аналіз останніх досліджень [1, 2] показав, що на даний час немає достатнього методологічного апарату для залучення інвестицій. Існуючі бізнес-плани не відповідають вимогам щодо ефективного залучення інвестицій. Такий стан справи вимагає значного коригування сучасних бізнес-планів.

Виходячи з цього, основною метою цієї роботи є розробка системного підходу при складанні бізнес-планів залучення інвестицій для розвитку будівельного підприємства.

*Основні матеріали дослідження.* За системним підходом аналіз об'єкта проводиться з певною метою. Спочатку визначається мета дослідження, на основі якої формуються критерії ефективності діяльності організації, а потім вся система-організація розбивається на підсистеми, між якими визначаються взаємозв'язки. Ці підсистеми разом з кількісними показниками зв'язків є основою для моделювання процесу діяльності фірми, розробки бізнес-плану і визначення результатів дослідження згідно з поставленою метою. Можна визначити такі етапи системного дослідження: аналіз проблеми, що існує на фірмі; визначення системи об'єкта-будівельної фірми; формулювання мети, цілей та критеріїв діяльності фірми; визначення підсистем за поставленою проблемою; визначення взаємозв'язків між підсистемами у вигляді значень елементів відповідної матриці; визначення моделей функціонування підсистем; складання прогнозів майбутніх умов функціонування фірми; визначення наявних і потрібних ресурсів для досягнення поставленої мети; попередній аналіз існуючих варіантів інвестування; складання програми розвитку об'єкта; визначення плану здійснення одержаних рекомендацій.

Важливим розділом дослідження операцій є складання бізнес-плану розвитку будівельної організації.

Сучасні обґрунтування обсягів потрібних інвестицій – це розроблений бізнес-план розвитку будівельної організації. Дуже корисною для цього є методика складання бізнес-плану з використанням “Project Expert - 5” на ПЕОМ.

“Project Expert - 5” – це комп'ютерна система для створення фінансової моделі розвитку організації. Ця модель дає змогу отримати фінансовий план і визначити потребу в грошових коштах на перспективу, схему фінансування організації та можливість і ефективність залучення інвестицій, створити план розвитку організації або здійс-

нення інвестиційного проекту, порівняти різні варіанти інвестиційних проектів на основі зміни обраних факторів, сформувати необхідні фінансові документи й розрахувати фінансові показники (значення критеріїв ефективності), підготувати оформлений бізнес-план інвестиційного проекту відповідно до вимог міжнародних стандартів.

Розв'язок цієї задачі згідно з системним підходом складається з таких розділів: проект; компанія; оточення; оперативний план; фінансування; результати.

У першому розділі записують заголовок проекту, список продуктів, які виробляє фірма, початок здійснення проекту і час реалізації продукції, текстовий опис і реквізити організації і дату встановлення масштабів та видів валют, деталізацію результатів розрахунків, захист проекту (редагування, перегляд), пароль.

У другому розділі “Компанія” наводять фінансово-економічний стан організації на початок проекту: активи і пасиви. До активів відносяться: стартовий баланс – грошові кошти, розрахунки щодо запасів готової продукції, запасів сировини, матеріалів, комплектуючих, передоплачені витрати, земля, будинки, обладнання, нематеріальні активи, незавершені інвестиції, цінні папери, до пасивів: відстрочені платежі, рахунки до оплати, кредити, акціонерний капітал, резерв, нерозподілений прибуток, додатковий капітал.

У модулі “Банк, система обліку” обирають метод обліку запасів, сировини, матеріалів і комплектуючих, запасів продукції. У модулі “Текстовий опис” наводять назву, мету організації, історію її розвитку, засновників та область діяльності.

У третьому розділі “Оточення” наводять дані про валюту (основу й додаткову), курсове співвідношення валют, масштаб грошових сум, темпи зміни курсів валют, ставку рефінансування в період дії проекту по кожній валюті, інфляційні показники на окремі види продукції, збут, прямі витрати, адміністративні витрати, заробітну плату, основні фонди, список податків.

У четвертому розділі “Операційний план” дають інформацію про ціни на продукцію і тенденції їх змін, умовах продажу та оплати, обсягах поставок (обсяг збуту, ціноутворення, умови оплати й продажу, план виробництва продукції за списком, зарплата, податки, сумарні витрати).

У п'ятому розділі “Фінансування” визначають потребу в капіталі (інвестиціях), що відображені в плані грошових потоків. Залучений капітал може бути як акціонерним, так і кредитним (позиковим).

У модулі “Акціонерний капітал” наводять таблиці списки акціонерів, суму і дату внесків в основній та інших валютах, номінальну

вартість – статутний капітал організації, кількість акцій, разову виплату, поступову виплату, складну схему виплат, суму дивідендів. Кредити повинні відображати назву, дату, суму, термін.

Крім цього розглядають лізинг у вигляді виплати процентів, повернення.

У модулі “Інвестиції” інформацію дають у таблиці, де вказують назву інвестиційної операції, суму вкладу, дату вкладу, термін повернення, тип інвестицій, ставки в процентах, періодичність виплат, повернення суми.

У модулі “Інші надходження” записують інформацію про фінансові операції, не пов’язані з прямим залученням капіталу. Інформація має бути така: назва надходження, сума, періодичність надходження, разові надходження, складна система надходжень.

У модулі “Інші виплати” описують операції, не пов’язані з прямою фінансовою діяльністю. У модулі “Розподіл прибутку” розраховують доходи вкладників відповідно до величини їх вкладів.

У модулі “Пільги на податки на прибуток” приводять розрахунки по сумі прибутку, не обкладеного податком.

У шостому розділі “Результати” автоматично формують звіти, передбачені формою бізнес-плану: звіт про прибутки та збитки, бухгалтерський баланс, звіт про рух грошових коштів, звіт про використання прибутку.

На основі цих звітних документів розраховують основні показники ефективності фінансових чинників: критерії та коефіцієнти.

Користувач розрахунків може розробити кілька варіантів проектів і для них ці розрахунки (бізнес-плани) залежно від прийнятих умов та гіпотез. Після визначення найбільш вірогідного, за найменшим ризиком, проекту він приймається за базовий. На його основі, використовуючи додаткову інформацію, здійснюють аналіз реакції на зміну параметрів і найважливіших факторів, що впливають на фінансовий результат інвестиційного проекту.

На основі завершеного аналізу в Project - Expert передбачений спеціальний генератор звіту, що забезпечує синтез і редагування звіту за бажанням користувача. У звіті можуть бути вмонтовані не тільки стандартні графіки й таблиці, але і тільки-но побудовані користувачем за допомогою спеціального редактора. Користувач має також можливість вмонтування у звіт коментаріїв у вигляді тексту.

У Project - Expert передбачені засоби для вводу фактичної інформації про хід реалізації проекту.

Актуальна інформація може вводитися щомісячно. На основі цієї інформації і плану формують звіт про розбіжності між планом і фак-

том, що використовується для створення управлінських рішень з ліквідації наслідків цих розбіжностей, тобто з управління проектом. Крім того ця інформація допомагає при аналізі стійких тенденцій розвитку проекту, прогнозу розвитку та можливих змін навколишнього середовища, отриманні прогнозів появи нових факторів, що впливають на розвиток проекту, аналізі показників майбутніх ресурсів, аналізі взаємодії факторів, можливих змін цілей і критеріїв.

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку полягають в тому, що знання значень цих факторів і чинників дає змогу користувачеві розробити оптимальну стратегію своєї поведінки щодо діяльності будівельної організації в оточенні конкурентів і природно-соціальному середовищі. Оптимальність стратегії тут означає проведення таких управлінських рішень, за яких досягається максимум ефективності функціонування будівельної організації і виконання умов, що задаються внутрішнім і навколишнім середовищем.

Подальшою перспективою вказаних досліджень і розробок є створення багатокритеріальних імітаційних моделей, що дозволить аналізувати ситуацію по залученню інвестицій з урахуванням ближнього і дальнього середовища.

1. Крушевський А.В. Системне дослідження економічних об'єктів. – К.: ПКПВГ і ОП “Укрводприрода”, 1999.

2. Крушевский А.В., Железняков В.Д. Составление бизнес-плана с использованием Project – Expert. – К.: МІУ, 2002.

*Отримано 12.02.2003*

УДК 332

**В.В.ГРИНЕНКО**

*Харьковская государственная академия городского хозяйства*

## **РЕИНЖИНИРИНГ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА**

Рассматривается возможный подход к улучшению институциональной среды застройки города. Институциональная среда рассматривается как производная от административного процесса выработки решений о строительстве. Приведены направления совершенствования в рамках данного подхода.

Современная теория экономического роста рассматривает приобретение новых знаний как необходимое условие повышения производительности. Трактовать вклад мирового запаса знаний в рост производительности можно двояким образом: открывается доступ, с одной стороны, к физическим технологиям, призванным преобразовывать